

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de St. Catharines-Niagara

Société canadienne d'hypothèques et de logement

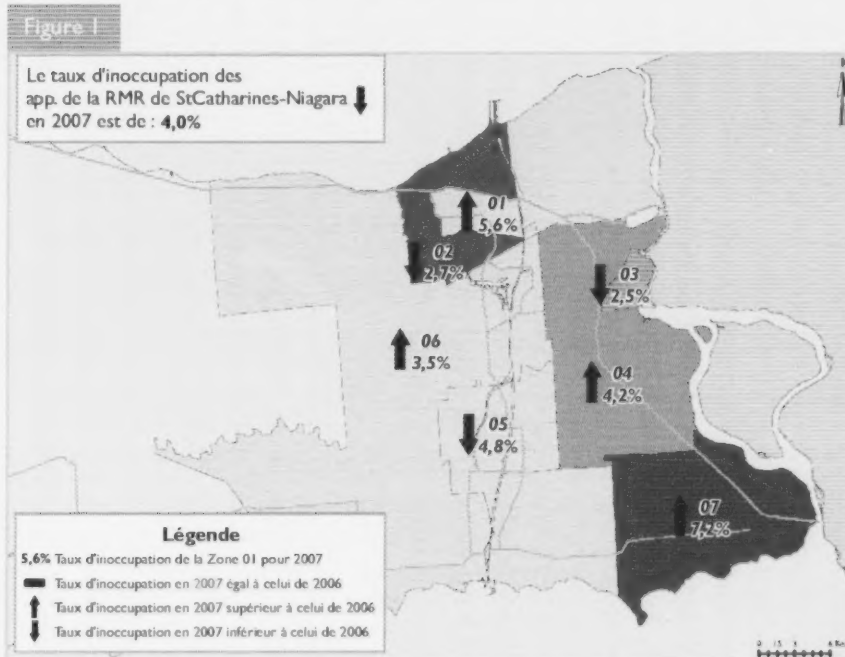
Date de diffusion : 2007

Faits saillants

- Dans la RMR de St. Catharines-Niagara, le taux d'inoccupation des appartements a un peu baissé en 2007 : il est passé de 4,3 %, en 2006, à 4,0 %, en 2007.
- Cette petite diminution est attribuable à l'augmentation de l'emploi dans le secteur des services. La demande locative est néanmoins demeurée faible, car des locataires ont accédé à la propriété et l'immigration dans la RMR a fléchi.
- Certains appartements locatifs ont été convertis en copropriétés, ce qui entraîné une contraction du parc locatif.

Table des matières

- 1 **Faits saillants**
- 2 **Le taux d'inoccupation est demeuré au-dessus de la moyenne**
- 6 **Perspectives du marché locatif**
- 9 **Carte des zones de l'ell**
- 11 **Tableaux**
- 23 **Méthode de l'enquête**



ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

À cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	oct.06	oct.07
Abbotsford	2,0	2,1
Barrie	2,8	3,2
Brantford	2,3	2,9
Calgary	0,5	1,5
Edmonton	1,2	1,5
Gatineau	4,2	2,9
Grand Sudbury	1,2	0,6
Guelph	2,8	1,9
Halifax	3,2	3,1
Hamilton	4,3	3,5
Kelowna	0,6	0,0
Kingston	2,1	3,2
Kitchener	3,3	2,7
London	3,6	3,6
Moncton	5,6	4,3
Montréal	2,7	2,9
Oshawa	4,1	3,7
Ottawa	2,3	2,3
Peterborough	2,8	2,8
Québec	1,5	1,2
Regina	3,3	1,7
Saguenay	4,1	2,8
Saint John	6,8	5,2
Saskatoon	3,2	0,6
Sherbrooke	1,2	2,4
St. Catharines-Niagara	4,3	4,0
St. John's	5,1	2,6
Thunder Bay	4,9	3,8
Toronto	3,2	3,2
Trois-Rivières	1,0	1,5
Vancouver	0,7	0,7
Victoria	0,5	0,5
Windsor	10,4	12,8
Winnipeg	1,3	1,5
Tous les centres	2,6	2,6

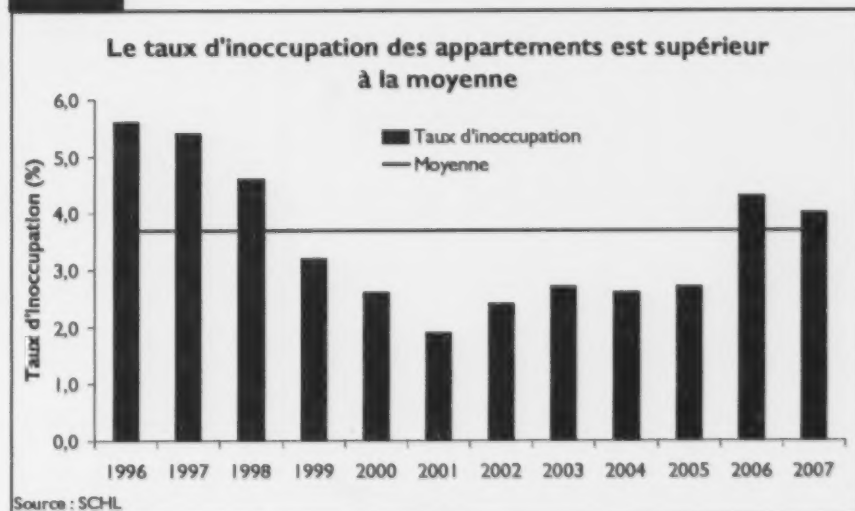
Le taux d'inoccupation est demeuré au-dessus de la moyenne

Le taux d'inoccupation des immeubles locatifs d'initiative privée comptant au moins trois appartements est resté supérieur à la moyenne dans la RMR de St. Catharines-Niagara. Selon les données recueillies en octobre dans le cadre de l'Enquête sur les logements locatifs que mène chaque année la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), il a un peu baissé, passant de 4,3 à 4,0 % en 2007; ce pourcentage demeure cependant élevé comparativement à la moyenne des dix dernières années, qui est de 3,7 %. La demande languissante d'appartements de deux chambres, lesquels forment la majeure partie du parc locatif, a contribué à garder le

taux d'inoccupation au-dessus de la moyenne en 2007.

Beaucoup d'emplois à plein temps ont été créés dans la RMR de St. Catharines-Niagara grâce l'expansion qu'a connue le secteur des services. Cette tendance a eu un effet contrasté sur le marché locatif. En règle générale, nombre de ces postes sont occupés par de jeunes travailleurs, qui sont aussi de bons candidats à la location, de sorte que cette création d'emplois a raffermi la demande de logements à louer. Cependant, elle a également favorisé l'accession à la propriété chez les ménages locataires. Vu les multiples options de financement offertes aux accédants à la propriété et l'abondance d'habitations existantes relativement bon marché, nombreux sont ces ménages qui ont décidé de devenir propriétaire. Les charges hypothécaires d'un logement coûtant moins de 150 000 \$ sont comparables au loyer d'un appartement de deux chambres.

Figure 2



En 2007, le solde migratoire est tombé au tiers de son total de 2004, en bonne partie à cause du grand nombre d'habitants qui ont quitté St. Catharines-Niagara, attirés par l'essor économique de l'Ouest canadien; cet exode a pesé plus lourd que les gains réalisés par l'immigration internationale. Les immigrants continueront toutefois de soutenir la demande locative. D'après l'Enquête longitudinale auprès des immigrants, menée par Statistique Canada, 75 % des ménages nouvellement arrivés au pays choisissent initialement le marché locatif pour satisfaire leurs besoins en matière d'habitation. Une fois qu'ils ont trouvé un emploi, établi une cote de solvabilité et économisé l'argent d'une mise de fonds, ils sont mieux en mesure d'accéder à la propriété.

Du côté de l'offre, beaucoup d'unités locatives ont été converties en logements pour propriétaire-occupant et cela a eu un effet modérateur sur le taux d'innoculation de l'agglomération St. Catharines-Niagara. L'univers des appartements locatifs s'est rétréci d'environ 3 % et comprenait 15 680 unités en 2007. Cette diminution est attribuable à la conversion en copropriétés d'un grand nombre de gros immeubles d'appartements récents. En outre, la rareté de logements locatifs nouvellement construits a empêché le taux d'innoculation d'augmenter davantage. Seulement 84 appartements à louer ont été achevés en 2007.

La demande d'appartements de deux chambres est restée faible

La demande languissante à l'égard des appartements de deux chambres (qui

composent 49 % de l'univers des appartements locatifs d'initiative privée) a maintenu le taux d'innoculation global de la RMR au-dessus de la moyenne antérieure. La proportion de logements vacants dans cette catégorie a un peu diminué : de 4,2 %, en 2006, elle est descendue à 3,9 % en 2007. Cependant, elle est demeurée nettement supérieure à la moyenne des dix années précédentes, 3,2 %. Grâce à l'augmentation des emplois dans le secteur des services, la demande d'appartements de deux chambres s'est accrue, mais cet effet stimulant a été limité, car la multiplication des postes a aussi incité des ménages locataires à acheter une habitation existante bon marché.

Les appartements de une chambre, qui représentent 36 % du parc locatif, ont conservé en 2007 un taux d'innoculation de 3,9 %. Ces appartements ont la faveur des jeunes locataires. La stagnation de l'emploi

chez les jeunes dans la RMR de St. Catharines-Niagara peut avoir contribué au fléchissement de la demande.

La tendance des familles à accéder à la propriété a réduit la demande d'appartements de trois chambres. Ceux-ci ont vu leur taux d'innoculation monter de 4,2 %, en 2006, à 5,0 %. Une offre abondante sur le marché de la revente et des charges hypothécaires comparables au loyer des appartements de trois chambres ont rendu l'achat d'une habitation plus intéressant pour les locataires de ces unités. Les appartements de cette taille constituent à peu près 7 % du parc locatif.

Le taux d'innoculation des studios est tombé de 10,1 à 4,7 % en 2007. Comme il y a très peu de studios dans le parc locatif (3,2 % de l'univers), de petites variations dans l'occupation de ces unités ont une répercussion importante sur le taux d'innoculation.

Figure 3

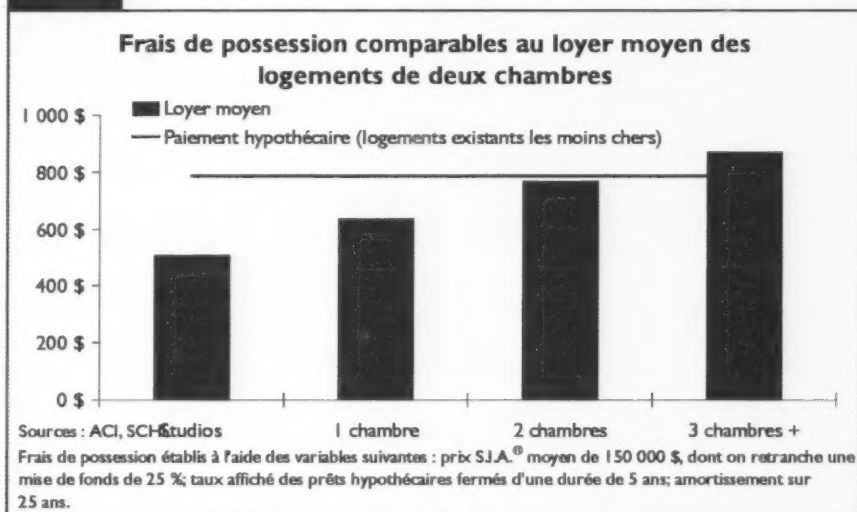
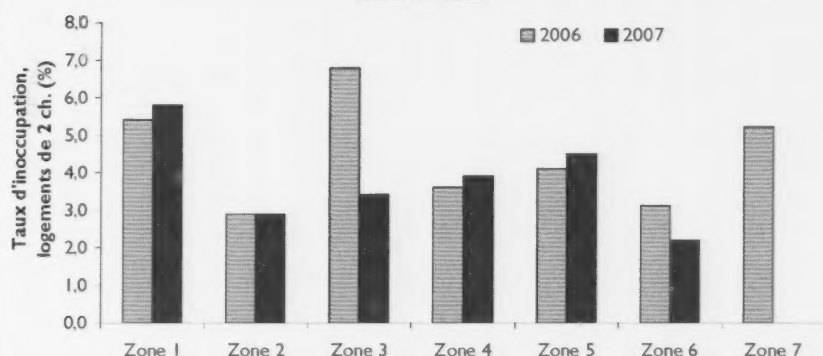


Figure 4

Le taux d'inoccupation est resté bas dans la zone 2 (St. Catharines) à cause de la demande de logements parmi les étudiants



Source : SCHL

Les loyers ont augmenté, mais en phase avec l'inflation

La faible demande de logements locatifs dans la RMR n'a pas empêché les loyers moyens de poursuivre leur ascension. L'an dernier, la SCHL a introduit une mesure qui permet d'estimer l'évolution des loyers pratiqués dans un échantillon fixe d'immeubles. Cette estimation est uniquement basée sur des immeubles qui faisaient partie de l'échantillon d'enquête en 2006 et en 2007. Mettre l'accent sur les immeubles existants donne une meilleure idée de la hausse des loyers, car cela permet d'exclure l'incidence sur le loyer moyen des changements que font subir au parc locatif la construction, la démolition et les conversions d'unités. Dans la RMR de St. Catharines-Niagara, le loyer moyen des appartements de deux chambres dans l'échantillon fixe a augmenté de 1,8 % entre octobre 2006 et octobre 2007. Cette augmentation est inférieure au taux légal de 2,6 % fixé pour 2007 par la *Loi sur la location* à

usage d'habitation. Elle correspond aussi au taux d'inflation global.

La demande locative demeure à un niveau appréciable hors du centre-ville de St. Catharines, grâce aux étudiants

Bien que le taux d'inoccupation soit resté, globalement, au-dessus de la moyenne antérieure en 2007, son évolution a varié sur le territoire de la RMR. Au cœur de la ville de Niagara Falls (zone 3), par exemple, il a fortement diminué : de 5,9 %, en 2006, il est tombé à 2,5 % en 2007. Cette baisse est attribuable à la conversion d'un grand nombre d'immeubles locatifs en copropriétés, dans un secteur reconnu pour ses taux d'inoccupation élevés. L'offre s'étant réduite, moins d'unités étaient disponibles sur le marché locatif, d'où le recul du taux d'inoccupation. Dans la zone 2 de la ville de St. Catharines, la forte demande venant des étudiants de Brock University et de Niagara College a gardé le taux (2,9 %) sous la moyenne.

Comprenant un peu moins de la moitié des logements locatifs de la RMR, le marché de la ville de St. Catharines est partagé en deux zones qui présentent des tendances différentes. Dans la zone 1, le taux d'inoccupation a augmenté, car de nombreux locataires ont accédé à la propriété. La zone 2, par contre, jouit d'une forte demande venant des étudiants, ce qui explique ses taux plus bas.

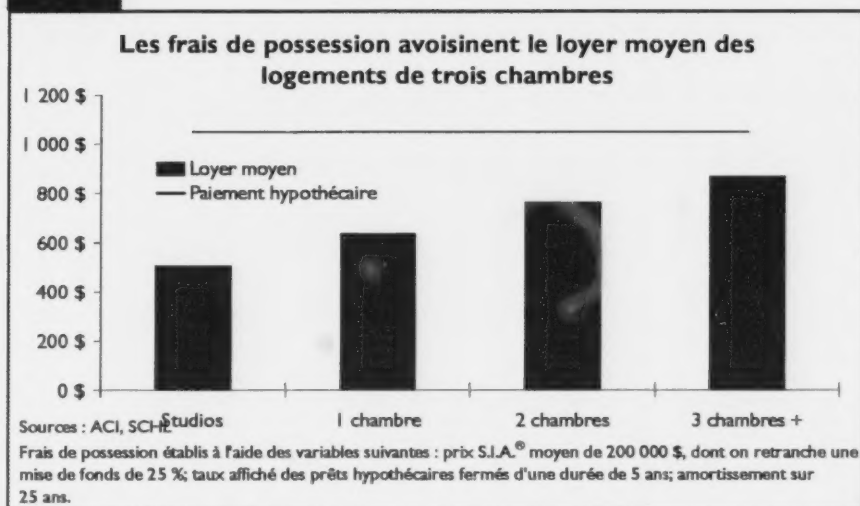
La ville de Niagara, où se trouvent 20 % des unités locatives de la RMR, comprend elle aussi deux sous-marchés qui ont connu des tendances divergentes. Alors que les taux d'inoccupation du centre-ville (zone 3) ont fortement décliné, ceux de la zone 4 ont monté. Cette dernière tendance peut s'expliquer par le fait que les logements de la zone 4 se louent moins cher et attirent les travailleurs à faible salaire de l'industrie touristique. Or, l'afflux de touristes américains a diminué et nombre de ces travailleurs ont été licenciés.

Fort Erie continue d'afficher le taux d'inoccupation le plus élevé de la RMR : de 6,1 % en 2006, il a grimpé à 7,2 % cette année.

Les immeubles plus récents font l'objet d'une plus forte demande, mais celle-ci est en baisse

Même si les locataires de la RMR de St. Catharines-Niagara préfèrent les immeubles plus récents aux anciens, le taux d'inoccupation des ensembles achevés après 1990 a bondi à 3,6 % en 2007, alors qu'il était de 1,0 % un an auparavant. Dans les immeubles plus récents, le loyer est souvent égal au versement hypothécaire mensuel que nécessite une habitation existante se

Figure 5



vendant moins de 165 000 \$. Cela a probablement encouragé bien des locataires à accéder à la propriété.

Les familles locataires quittent les logements haut de gamme

Le taux d'inoccupation des appartements se louant entre 800 et 899 \$ a augmenté, car beaucoup plus de familles ont quitté des unités de trois chambres et acheté un logement. Les charges hypothécaires d'une habitation de prix moyen sont souvent comparables au loyer d'un appartement de trois chambres.

Le taux d'inoccupation des appartements se louant moins de 700 \$ était supérieur à la moyenne. Celui des unités coûtant entre 660 et 699 \$ était de 4,4 %, et 5,8 % des appartements dont le loyer se situe entre 500 et 599 \$ étaient inoccupés. Comme les unités vacantes étaient plus nombreuses dans les petits immeubles anciens, il est probable que les taux d'inoccupation plus élevés qu'affichent les appartements meilleur marché sont liés à la qualité des logements.

Les locataires préfèrent les immeubles de taille moyenne

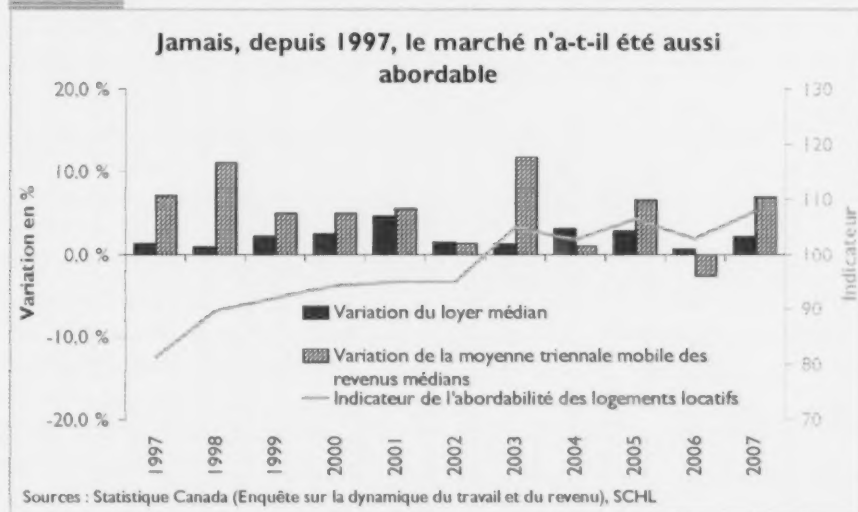
Le taux d'inoccupation des immeubles comprenant plus de 20 appartements est nettement inférieur à celui des immeubles de plus petite taille. Bien que les grands ensembles affichent des loyers sensiblement plus chers, les commodités qu'ils offrent ont attiré des locataires.

Hausse du taux d'inoccupation des maisons en rangée

La demande de maisons en rangée locatives a fléchi, car nombre de locataires se sont rendu compte qu'en louer une se comparait à l'achat d'une habitation. Globalement, le taux d'inoccupation de ces logements est passé de 4,7 %, en 2006, à 5,1 %, en 2007.

Le taux d'inoccupation des maisons en rangée locatives s'est accru tant à St. Catharines qu'à Niagara Falls, mais c'est dans cette dernière ville qu'il a le plus augmenté. La tendance à l'accession à la propriété a été plus marquée à St. Catharines, où le loyer moyen des logements en rangée de trois chambres (863 \$) était proche du versement hypothécaire mensuel qu'exige une maison d'accédant valant environ 160 000 \$ (866 \$). À Niagara Falls, même si le loyer moyen était inférieur (766 \$), la stagnation de l'emploi dans le secteur du tourisme a fait monter le taux d'inoccupation. Il importe aussi de noter que le parc de maisons en rangée locatives est très petit comparativement à celui des appartements.

Figure 6



Baisse des taux de disponibilité

Par comparaison au taux d'occupation, le taux de disponibilité constitue une mesure plus large de ce que le marché a à offrir aux locataires éventuels. En effet, il englobe à la fois les logements vacants et ceux dont le locataire actuel a donné ou reçu un avis de départ officiel, mais qui sont encore occupés et n'ont pas encore de nouveau locataire.

En harmonie avec le taux d'occupation, le taux de disponibilité a diminué cette année dans la RMR de St. Catharines-Niagara. Selon l'Enquête sur les logements locatifs effectuée par la SCHL, 5,7 % des appartements à louer étaient considérés comme disponibles en octobre 2007, comparativement à 6,1 % un an auparavant.

Nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs sert à déterminer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. Il est généralement admis qu'un ménage devrait consacrer au logement moins de 30 % de son revenu brut. Ainsi, le nouvel indicateur compare la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages locataires et le loyer médian des appartements de deux chambres dans le centre urbain où ils vivent. Plus précisément, on calcule d'abord combien doit gagner un ménage locataire pour être en mesure de

payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Si ce dernier se chiffre à 100, c'est signe que le loyer médian des appartements de deux chambres correspond à 30 % du revenu médian des ménages locataires. L'indicateur sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

D'après l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs nouvellement établi par la SCHL, le marché locatif de St. Catharines-Niagara est devenu plus abordable en 2007. En effet, le loyer médian des appartements de deux chambres a augmenté de 2,1 %, alors que le revenu médian des ménages locataires a fait un bond de 6,8 %. Résultat, l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs de la RMR se situe, cette année, à 108, son point le plus élevé des 12 années pour lesquelles il peut être établi.

Perspectives du marché locatif

Dans la RMR de St. Catharines-Niagara, le taux d'occupation des appartements d'initiative privée

restera au-dessus de sa moyenne antérieure. Le taux global devrait demeurer à 4,0 % et celui des appartements de deux chambres, à 3,9 %. Cette proportion de logements vacants supérieure à la moyenne aura pour cause la stagnation de l'emploi parmi les jeunes, la tendance soutenue à l'accession à la propriété chez les locataires et la faiblesse de l'immigration.

La conjoncture favorable de l'emploi dans le secteur des services et l'abondance de logements existants à prix relativement peu élevé continueront d'inciter les locataires à quitter le marché locatif pour celui de la revente. Nombre d'entre eux auront vraisemblablement entre 25 et 44 ans et seront plus susceptibles de disposer de ressources et d'une cote de solvabilité les rendant admissibles à un emprunt hypothécaire.

Les familles continueront également à quitter le marché locatif. Le loyer d'un appartement de trois chambres se compare au coût de financement d'une habitation d'accédant se vendant autour de 160 000 \$. Cette situation maintiendra au-dessus de la moyenne la proportion d'unités vacantes dans les immeubles plus récents et plus gros.

Du côté de l'offre, aucun nouveau logement à louer ne viendra grossir le parc actuel, et la conversion d'unités locatives récentes en habitations pour propriétaire-occupant se poursuivra.

NOTE TECHNIQUE :

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 \$ en 2006 à 550 \$ en 2007, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs menées à l'automne de 2006 et celui de 2007. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

Le taux d'inoccupation national des appartements locatifs reste inchangé à 2,6 % en octobre 2007

Le taux d'inoccupation moyen des immeubles locatifs comptant au moins trois appartements dans les 34 principaux centres urbains¹ du Canada était le même en octobre 2007 qu'un an auparavant, soit 2,6 %. Les centres urbains présentant les taux d'inoccupation les plus élevés en 2007 sont Windsor (12,8 %), Saint John (5,2 %) et Moncton (4,3 %), et ceux où l'on a relevé les taux les plus bas sont Kelowna (0,0 %), Victoria (0,5 %), le Grand Sudbury (0,6 %) et Saskatoon (0,6 %).

La forte croissance de l'emploi, la bonne progression du revenu et les importants volumes d'immigration ont continué de maintenir vigoureuse aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de logements locatifs. Cette dernière est demeurée intense également à cause de l'écart grandissant entre les frais de possession et les loyers. Cependant, le petit nombre de logements locatifs construits et la concurrence accrue du marché de la copropriété ont neutralisé l'effet de la vive demande d'appartements à louer, de sorte que le taux d'inoccupation est resté le même qu'un an auparavant. Les habitations en copropriété sont des types de logement assez abordables pour les ménages locataires qui veulent devenir propriétaires. En outre, certains appartements en copropriété appartiennent à des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, le nombre considérable de logements en copropriété dont on a achevé la construction a créé de la concurrence pour le marché locatif et exercé des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

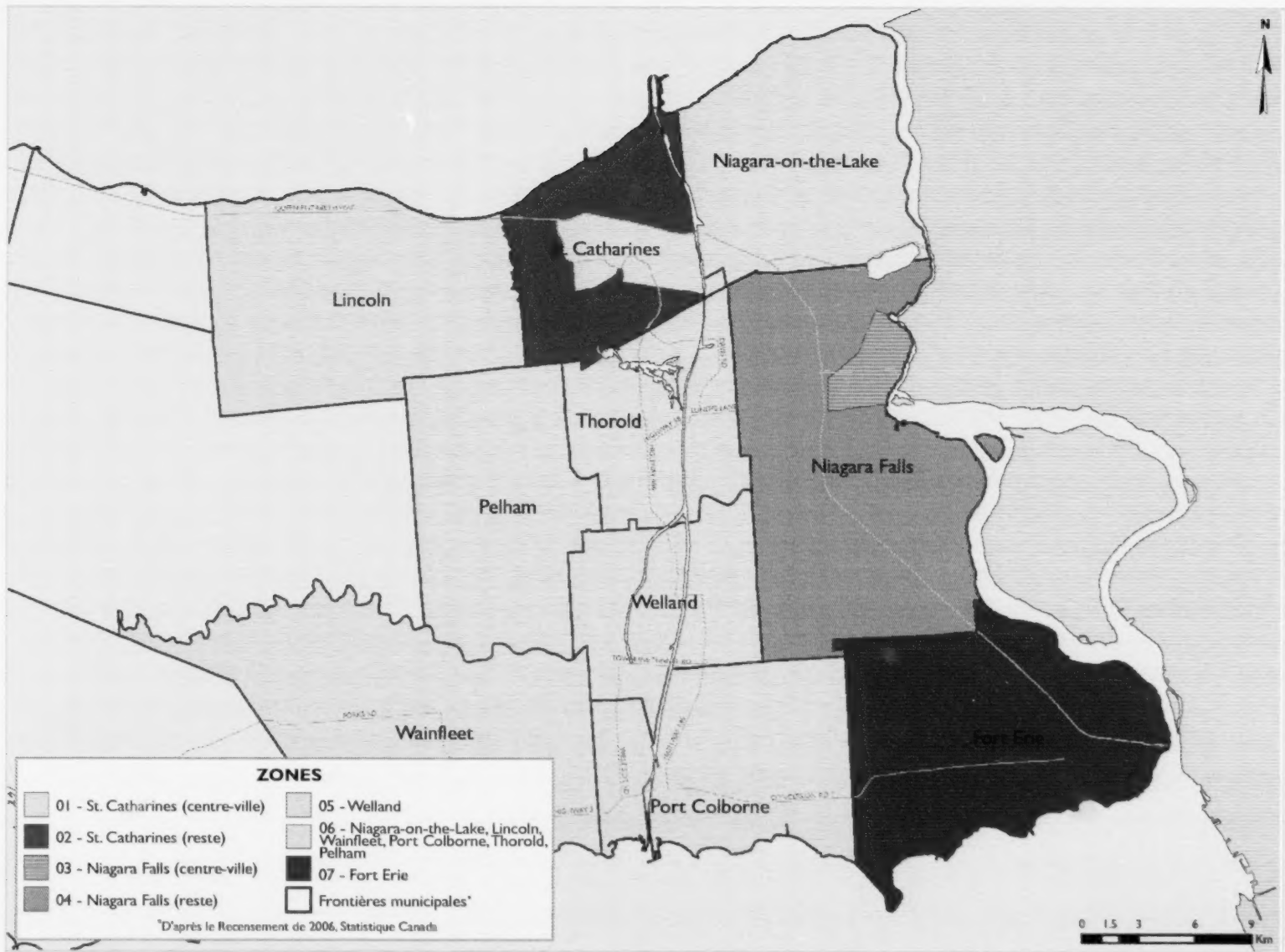
Par ordre décroissant, les loyers mensuels moyens les plus élevés pour les appartements de deux chambres, immeubles neufs et existants confondus, ont été observés à Calgary (1 084 \$), Vancouver (1 084 \$), Toronto (1 061 \$), Ottawa (961 \$), Edmonton (958 \$) et Barrie (934 \$). C'est à Trois-Rivières (487 \$) et Saguenay (490 \$) que ces appartements se louent le moins cher.

Une comparaison des loyers sur une base annuelle peut être un peu trompeuse, car les logements neufs ont

tendance à se louer plus cher que ceux de construction moins récente. Mais en excluant les immeubles neufs, nous pouvons nous faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent les locataires. Le loyer moyen des appartements de deux chambres existants s'est accru dans tous les grands centres, sauf à Windsor, où il est resté à peu près inchangé pour une deuxième année de suite. Les plus fortes majorations ont été pratiquées dans les marchés où les taux d'inoccupation sont très bas. Les loyers ont augmenté de 18,8 % à Edmonton, de 15,3 % à Calgary, de 13,5 % à Saskatoon, de 7,7 % dans le Grand Sudbury et de 7,0 % à Kelowna. Dans les 34 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants a progressé de 3,5 % entre octobre 2006 et octobre 2007.

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2007 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. En 2007, le taux d'inoccupation de ces appartements était inférieur à 1 % dans quatre des sept agglomérations à l'étude. C'est Vancouver qui affichait le taux le plus bas, 0,2 %, tandis que Québec et Montréal enregistraient les plus hauts, soit respectivement 2,4 et 3,8 %. Les résultats de l'Enquête révèlent que, cette année, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à ceux des logements du marché locatif traditionnel à Vancouver, Calgary, Toronto et Ottawa, qu'ils étaient les mêmes à Edmonton, et plus élevés à Québec et Montréal. C'est à Toronto, Vancouver et Calgary que les appartements en copropriété de deux chambres se louaient le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 533, 1 435 et 1 217 \$ par mois). En 2007, dans tous les centres visés par l'enquête, les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus considérables dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée.

¹ Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.



DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL - RMR DE ST. CATHARINES-NIAGARA	
Zone 1	St. Catharines (centre-ville)
Zone 2	St. Catharines (reste)
Zones 1-2	Ville de St. Catharines
Zone 3	Niagara Falls (centre-ville)
Zone 4	Niagara Falls (reste)
Zones 3-4	Ville de Niagara Falls
Zone 5	Welland
Zone 6	Niagara-on-the-Lake, Lincoln, Wainfleet, Port Colborne, Thorold, Pelham
Zone 7	Fort Erie
Zones 1-7	RMR de St. Catharines-Niagara

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
- 1.2.1 Taux d'occupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.2.2 Loyer moyen (\$), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.3.1 Taux d'occupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.3.2 Loyer moyen (\$), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.4 Taux d'occupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.3.3 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

- 2.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

- 3.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Edmonton, Calgary et Vancouver

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

- 4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'occupation (%)
- 4.1.2 Loyer moyen (\$) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
- 4.1.3 Loyer moyen (\$) des appartements en copropriété offerts en location
- 4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'occupation global (%)
- taille de l'immeuble
- 4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'occupation, Appartements en copropriété.
- 4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'occupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Calgary, Edmonton, Abbotsford et Kelowna

Données sur les logements locatifs du marché secondaire *

- 5.1 Loyer moyen (\$) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
- 5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

* Nouvelles enquêtes - consulter la section Méthodologie pour obtenir des renseignements additionnels.

**1.1.1 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines Niagara**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 1	**	**	3,0 c	4,5 c	5,4 c	5,8 c	**	**	4,8 c	5,6 b
Zone 2	**	**	2,9 a	2,1 a	2,9 a	2,9 a	3,3 d	4,0 c	3,1 b	2,7 a
St. Catharines (zones 1-2)	13,6 d	**	3,0 a	3,3 b	3,8 b	4,0 b	3,1 d	5,5 c	3,8 b	3,9 a
Zone 3	**	**	4,3 d	1,1 a	6,8 c	3,4 c	0,0 d	**	5,9 c	2,5 b
Zone 4	0,0 c	**	4,3 d	3,8 b	3,6 c	3,9 a	**	6,7 b	4,0 b	4,2 a
Niagara Falls (zones 3-4)	**	**	4,3 c	1,9 b	5,4 c	3,7 b	4,2 d	6,3 c	5,1 b	3,2 b
Zone 5	0,0 c	**	5,8 d	6,0 c	4,1 c	4,5 c	**	**	4,9 c	4,8 c
Zone 6	**	**	3,0 b	5,5 c	3,1 b	2,2 b	2,6 c	3,8 d	3,4 b	3,5 b
Zone 7	**	**	8,1 c	**	5,2 c	**	**	**	6,1 b	7,2 c
St. Catharines-Niagara (RMR)	10,1 d	4,7 d	3,9 b	3,9 b	4,2 b	3,9 a	4,2 c	5,0 b	4,3 a	4,0 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux](#) sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

**1.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines Niagara**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 1	471 a	495 a	638 a	650 a	772 a	780 a	860 a	911 a	697 a	709 a
Zone 2	551 a	549 b	688 a	698 a	813 a	824 a	959 a	945 a	778 a	787 a
St. Catharines (zones 1-2)	503 a	516 a	664 a	675 a	798 a	807 a	941 a	940 a	745 a	754 a
Zone 3	497 b	505 d	616 a	621 a	721 a	755 a	801 a	990 c	684 a	697 a
Zone 4	490 a	508 b	663 a	680 a	762 a	766 a	823 a	843 a	741 a	750 a
Niagara Falls (zones 3-4)	495 b	505 d	632 a	638 a	739 a	760 a	815 a	879 a	708 a	718 a
Zone 5	463 b	471 b	597 a	609 a	692 a	710 a	752 b	745 a	661 a	670 a
Zone 6	465 a	491 b	576 a	601 a	700 a	709 a	742 a	818 a	654 a	678 a
Zone 7	**	**	584 a	602 a	676 a	692 a	802 a	851 b	638 a	660 a
St. Catharines-Niagara (RMR)	489 a	505 a	636 a	648 a	752 a	765 a	850 a	869 a	710 a	721 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux](#) sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2007 selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. Catharines Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1	**	172	64 c	1 429	82 c	1 429	**	90	174 b	3 119
Zone 2	**	104	34 a	1 591	70 a	2 396	19 c	474	125 a	4 565
St. Catharines (zones 1-2)	**	276	98 b	3 020	152 b	3 824	31 c	564	299 a	7 684
Zone 3	**	102	8 a	694	37 c	1 072	**	42	48 b	1 911
Zone 4	**	15	11 b	280	34 a	856	9 b	135	54 a	1 286
Niagara Falls (zones 3-4)	**	117	18 b	975	70 b	1 929	11 c	177	102 b	3 197
Zone 5	**	85	64 c	1 070	62 c	1 398	**	273	137 c	2 826
Zone 6	**	37	26 c	473	19 b	879	4 d	102	52 b	1 491
Zone 7	**	**	**	215	**	238	**	27	35 c	482
St. Catharines-Niagara (RMR)	24 d	517	223 b	5 752	321 a	8 268	57 b	1 142	625 a	15 680

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. Catharines Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 1	**	**	6,6 b	6,8 b	7,4 c	7,8 b	**	**	7,5 b	7,8 b
Zone 2	**	**	4,7 b	4,6 b	4,3 b	4,6 a	4,8 d	6,2 c	4,6 b	4,8 a
St. Catharines (zones 1-2)	14,4 d	**	5,6 b	5,7 b	5,4 b	5,8 a	5,3 c	7,3 c	5,8 a	6,0 a
Zone 3	**	**	5,8 d	3,4 d	8,2 c	5,4 c	0,0 d	**	7,2 c	4,6 b
Zone 4	**	**	5,2 c	4,5 b	5,5 b	6,1 a	**	9,1 b	6,0 b	6,0 a
Niagara Falls (zones 3-4)	**	**	5,6 c	3,7 c	7,0 b	5,7 b	**	8,1 b	6,7 b	5,2 a
Zone 5	0,0 c	**	8,4 c	6,5 c	5,9 c	5,3 c	**	3,9 d	6,9 c	5,7 c
Zone 6	**	**	4,0 b	5,9 b	4,4 b	3,8 b	4,0 d	3,8 d	4,6 b	4,6 b
Zone 7	**	**	8,1 c	**	5,2 c	**	**	**	6,1 b	7,2 c
St. Catharines-Niagara (RMR)	11,1 d	8,5 c	6,0 a	5,6 a	5,8 a	5,5 a	6,2 c	6,3 b	6,1 a	5,7 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée¹ selon le nombre de chambres RMR de St. Catharines Niagara

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07
Zone 1	**	++	2,1 b	1,4 d	2,6 b	1,3 d	**	**	2,2 c	1,1 d
Zone 2	2,0 c	5,7 d	3,5 c	1,8 c	2,8 a	2,0 a	5,3 d	++	3,2 b	1,9 b
St. Catharines (zones 1-2)	2,4 c	5,0 d	2,9 b	1,7 c	2,7 a	1,7 b	4,2 d	++	2,8 a	1,5 c
Zone 3	**	**	2,3 c	3,2 d	2,9 c	2,1 c	**	**	**	2,8 c
Zone 4	++	++	1,3 d	1,2 d	1,6 c	1,2 a	**	2,4 c	2,4 c	1,1 a
Niagara Falls (zones 3-4)	++	4,1 d	1,9 c	2,5 c	2,4 c	1,8 b	1,0 d	2,7 c	2,2 c	2,2 b
Zone 5	**	**	1,7 b	1,8 a	1,8 b	1,9 a	1,1 d	2,7 c	1,8 b	1,6 a
Zone 6	**	**	2,5 b	3,1 c	1,5 a	2,9 b	++	**	1,7 c	3,7 b
Zone 7	**	**	**	**	++	++	**	**	++	1,5 c
St. Catharines-Niagara (RMR)	1,9 c	4,3 d	2,4 a	2,0 a	2,3 a	1,8 a	2,5 c	2,3 c	2,3 a	1,9 a

(1) L'estimation du pourcentage de changement constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de St. Catharines Niagara

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
St. Catharines-Niagara (RMR)										
Avant 1940	**	**	4,5 d	4,3 d	**	**	**	**	4,9 d	6,0 c
1940 à 1959	**	**	5,0 d	**	9,7 c	5,8 d	0,0 d	**	7,6 c	6,4 c
1960 à 1974	**	**	4,3 c	3,8 c	3,6 b	3,4 b	6,5 c	4,0 c	4,3 b	3,6 b
1975 à 1989	5,3 d	**	3,1 c	3,2 b	3,4 b	3,2 a	2,2 c	4,8 b	3,2 b	3,3 a
1990 ou après	**	**	1,2 a	3,3 b	0,9 a	4,0 b	**	**	1,0 a	3,6 b
Tous les immeubles	10,1 d	4,7 d	3,9 b	3,9 b	4,2 b	3,9 a	4,2 c	5,0 b	4,3 a	4,0 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

I.2.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de St. Catharines Niagara

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
St. Catharines-Niagara (RMR)										
Avant 1940	489 b	523 d	528 a	557 a	650 a	672 a	734 b	888 c	586 a	617 a
1940 à 1959	468 b	472 b	555 a	566 a	629 a	658 a	**	850 c	602 a	627 a
1960 à 1974	488 a	492 a	651 a	651 a	749 a	762 a	841 a	854 a	719 a	725 a
1975 à 1989	523 a	541 a	687 a	690 a	809 a	812 a	893 a	884 a	768 a	767 a
1990 ou après	**	455 c	668 a	687 a	816 b	805 a	**	**	742 a	753 a
Tous les immeubles	489 a	505 a	636 a	648 a	752 a	765 a	850 a	869 a	710 a	721 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.i.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux](#) sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

I.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de St. Catharines Niagara

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
St. Catharines-Niagara (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	**	7,3 c	**	**	**	5,8 d	8,0 c	7,8 c
6 à 19 unités	**	3,6 d	4,8 c	4,6 c	7,0 b	4,7 c	**	**	6,6 b	4,6 b
20 à 49 unités	9,2 c	5,8 d	2,9 a	2,8 a	3,2 b	2,8 a	3,1 d	6,0 a	3,2 a	3,1 a
50 à 99 unités	3,1 a	0,0 d	1,4 a	1,6 b	2,0 a	2,2 a	3,7 d	5,1 b	1,9 a	2,1 a
100 unités et +	**	0,0 d	3,8 d	3,8 d	2,6 b	3,5 b	0,8 a	3,0 b	2,9 c	3,5 c
Tous les immeubles	10,1 d	4,7 d	3,9 b	3,9 b	4,2 b	3,9 a	4,2 c	5,0 b	4,3 a	4,0 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.i.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux](#) sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.3.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de St. Catharines Niagara

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
St. Catharines-Niagara (RMR)										
3 à 5 unités	474 b	449 b	521 a	544 a	612 a	641 a	738 b	781 b	591 a	615 a
6 à 19 unités	462 a	517 b	572 a	589 a	672 a	696 a	817 b	815 b	627 a	646 a
20 à 49 unités	526 a	486 a	656 a	670 a	772 a	779 a	834 a	878 a	733 a	741 a
50 à 99 unités	571 a	561 b	708 a	716 a	830 a	837 a	906 a	931 a	789 a	796 a
100 unités et +	522 b	599 a	699 a	706 a	805 a	820 a	963 a	936 a	776 a	788 a
Tous les immeubles	489 a	505 a	636 a	648 a	752 a	765 a	850 a	869 a	710 a	721 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux](#) sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de St. Catharines Niagara

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 1	**	**	**	5,5 d	3,1 c	3,6 c	2,0 b	3,1 b	**	**
Zone 2	**	**	7,4 c	5,9 c	2,9 b	2,6 a	2,9 b	2,5 b	1,7 b	1,8 a
St. Catharines (zones 1-2)	**	**	7,7 c	5,6 c	3,0 b	3,1 b	2,6 b	2,7 a	1,7 b	2,8 a
Zone 3	**	**	9,6 c	3,1 d	2,0 a	2,0 a	1,3 a	0,9 a	a.l.u.	a.l.u.
Zone 4	13,8 c	**	2,9 c	5,2 b	4,7 c	3,7 a	2,0 c	3,0 a	a.l.u.	a.l.u.
Niagara Falls (zones 3-4)	**	5,7 d	7,6 c	3,7 d	3,9 b	3,2 a	1,6 b	1,7 a	a.l.u.	a.l.u.
Zone 5	**	**	4,3 c	4,4 d	3,9 b	4,4 c	0,3 a	1,7 a	7,5 a	6,0 a
Zone 6	7,4 c	9,6 c	3,5 c	3,5 d	1,2 a	1,0 a	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Zone 7	5,1 d	**	**	**	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.
St. Catharines-Niagara (RMR)	8,0 c	7,8 c	6,6 b	4,6 b	3,2 a	3,1 a	1,9 a	2,1 a	2,9 c	3,5 c

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux](#) sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

**1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la fourchette de loyers
RMR de St. Catharines Niagara**

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
St. Catharines-Niagara (RMR)										
Moins de 500 \$	**	**	5,7 d	**	**	**	**	**	7,6 c	**
500 à 599 \$	**	3,3 d	**	3,8 c	**	**	**	**	6,7 c	5,8 c
600 à 699 \$	**	**	3,9 c	3,9 c	5,0 c	4,9 c	**	**	4,8 b	4,4 b
700 à 799 \$	a.l.e.	**	1,9 b	1,6 b	5,7 c	4,6 b	**	**	4,5 b	3,7 b
800 à 899 \$	a.l.e.	a.l.e.	2,1 c	3,3 c	1,8 b	2,4 a	2,6 c	8,1 b	2,0 a	3,1 a
900 \$ et +	a.l.e.	**	**	**	1,7 c	0,8 a	2,4 c	2,6 c	1,9 c	1,5 b
Toutes les fourchettes	10,1 d	4,7 d	3,9 b	3,9 b	4,2 b	3,9 a	4,2 c	5,0 b	4,3 a	4,0 a

**2.1.1 Taux d'inoccupation (%) des maisons en rangée d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines Niagara**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 1	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**
Zone 2	**	a.l.e.	a.l.u.	a.l.u.	6,8 a	**	4,4 a	**	5,3 a	**
St. Catharines (zones 1-2)	**	a.l.e.	a.l.u.	a.l.u.	6,8 a	**	3,1 c	6,5 c	4,2 c	5,4 c
Zone 3	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	7,1 a	**
Zone 4	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	6,0 c	9,7 c	4,5 d	7,3 c
Niagara Falls (zones 3-4)	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	5,9 c	9,5 c	4,7 d	6,9 c
Zone 5	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	**	**	**	7,3 a	**	7,1 b	**
Zone 6	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	0,0 a	0,0 a	0,0 a	0,0 a
Zone 7	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	a.l.e.	**	a.l.e.	**	a.l.e.
St. Catharines-Niagara (RMR)	**	a.l.e.	**	**	5,0 d	**	4,8 b	6,0 c	4,7 b	5,1 c

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

**2.1.2 Loyer moyen (\$) des maisons en rangée d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines Niagara**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 1	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**
Zone 2	**	a.l.e.	a.l.u.	a.l.u.	781 a	**	858 a	**	829 a	**
St. Catharines (zones 1-2)	**	a.l.e.	a.l.u.	a.l.u.	781 a	**	877 a	863 a	849 a	852 b
Zone 3	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	723 a	**
Zone 4	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	665 c	767 a	673 b	753 a
Niagara Falls (zones 3-4)	a.l.u.	a.l.u.	613 a	643 a	729 a	733 a	666 c	766 a	678 b	749 a
Zone 5	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	**	**	**	727 a	**	725 a	**
Zone 6	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	825 a	866 a	776 a	834 a
Zone 7	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	a.l.e.	**	a.l.e.	**	a.l.e.
St. Catharines-Niagara (RMR)	**	a.l.e.	613 b	610 a	755 a	761 b	778 a	798 a	769 a	785 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux](#) sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

**2.1.3 Univers des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2007
selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines Niagara**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**
Zone 2	a.l.e.	a.l.e.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
St. Catharines (zones 1-2)	a.l.e.	a.l.e.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	22 c	337	22 c	408
Zone 3	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 4	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	16 c	163	16 c	217
Niagara Falls (zones 3-4)	a.l.u.	a.l.u.	**	17	**	63	16 c	166	17 c	246
Zone 5	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 6	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	0 a	14	0 a	21
Zone 7	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.
St. Catharines-Niagara (RMR)	a.l.e.	a.l.e.	**	25	**	154	41 c	679	44 c	858

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux](#) sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

2.1.4 Taux de disponibilité (%) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. Catharines Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 1	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**
Zone 2	**	a.l.e.	a.l.u.	a.l.u.	11,0 a	**	5,9 a	**	7,7 a	**
St. Catharines (zones 1-2)	**	a.l.e.	a.l.u.	a.l.u.	11,0 a	**	4,2 d	7,6 b	6,1 c	7,5 c
Zone 3	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	10,7 a	**
Zone 4	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	6,7 c	9,7 c	6,1 c	7,3 c
Niagara Falls (zones 3-4)	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	6,6 c	9,5 c	6,6 c	6,9 c
Zone 5	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	**	**	**	7,3 a	**	7,1 b	**
Zone 6	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	0,0 a	0,0 a	0,0 a	0,0 a
Zone 7	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	a.l.e.	**	a.l.e.	**	a.l.e.
St. Catharines-Niagara (RMR)	**	a.l.e.	**	**	9,5 c	**	5,4 b	6,5 b	6,2 b	6,1 c

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des maisons en rangée d'initiative privée¹ selon le nombre de chambres RMR de St. Catharines Niagara

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.05	oct.06	oct.05	oct.06	oct.05	oct.06	oct.05	oct.06	oct.05	oct.06
	à	à	à	à	à	à	à	à	à	à
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 1	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**
Zone 2	**	**	a.l.u.	a.l.u.	2,8 a	**	3,1 a	**	3,0 a	**
St. Catharines (zones 1-2)	**	**	a.l.u.	a.l.u.	2,8 a	**	**	**	**	**
Zone 3	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	0,2 a	**
Zone 4	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	**	**
Niagara Falls (zones 3-4)	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	++	**
Zone 5	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	0,1 a	**	**	**
Zone 6	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	0,9 a	6,5 a	0,0 a	8,4 a
Zone 7	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	a.l.u.	**	a.l.u.	**	a.l.u.
St. Catharines-Niagara (RMR)	**	**	**	**	**	**	++	**	++	**

(1) L'estimation du pourcentage de changement constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

3.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

RMR de St. Catharines Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 1	**	**	3,0 c	4,5 c	5,4 c	5,8 c	**	13,1 c	4,6 c	5,8 b
Zone 2	**	**	2,9 a	2,1 a	3,1 b	2,8 a	3,6 c	4,1 c	3,2 b	2,8 a
St. Catharines (zones 1-2)	13,6 d	**	3,0 a	3,3 b	3,9 b	3,9 b	3,1 c	5,8 b	3,8 b	4,0 a
Zone 3	**	**	4,3 d	1,1 a	6,9 c	3,5 c	0,0 d	**	5,9 c	2,5 b
Zone 4	0,0 c	**	4,1 d	3,6 b	3,4 c	3,7 a	6,2 c	8,4 b	4,1 b	4,7 a
Niagara Falls (zones 3-4)	**	**	4,2 c	1,8 b	5,3 c	3,6 b	5,0 c	7,8 c	5,1 b	3,5 b
Zone 5	0,0 c	**	5,8 d	6,1 c	4,1 c	4,4 c	**	2,9 c	5,0 c	4,7 c
Zone 6	**	**	3,0 b	5,5 c	3,1 b	2,2 b	2,3 c	3,3 c	3,3 b	3,4 b
Zone 7	**	**	8,1 c	**	5,2 c	**	0,0 d	**	5,8 b	7,2 c
St. Catharines-Niagara (RMR)	10,1 d	4,7 d	3,9 b	3,9 b	4,3 b	3,8 a	4,4 b	5,3 b	4,3 a	4,0 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

3.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

RMR de St. Catharines Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 1	471 a	495 a	638 a	650 a	772 a	780 a	889 a	851 a	703 a	711 a
Zone 2	550 a	549 b	688 a	698 a	812 a	824 a	927 a	931 a	782 a	792 a
St. Catharines (zones 1-2)	502 a	516 a	664 a	675 a	798 a	807 a	919 a	915 a	750 a	759 a
Zone 3	497 b	505 d	616 a	621 a	722 a	755 a	798 a	967 c	685 a	697 a
Zone 4	490 a	508 b	661 a	678 a	760 a	764 a	735 b	799 a	730 a	751 a
Niagara Falls (zones 3-4)	495 b	505 d	632 a	638 a	739 a	759 a	748 b	820 a	705 a	720 a
Zone 5	463 b	471 b	597 a	609 a	692 a	709 a	743 a	735 a	664 a	672 a
Zone 6	465 a	491 b	576 a	601 a	700 a	710 a	752 a	824 a	656 a	680 a
Zone 7	**	**	584 a	602 a	676 a	692 a	822 a	851 b	648 a	660 a
St. Catharines-Niagara (RMR)	489 a	505 a	636 a	648 a	752 a	765 a	824 a	844 a	714 a	725 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

3.1.3 Univers des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2007, selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1	**	172	64 c	1 429	82 c	1 429	23 c	176	185 b	3 205
Zone 2	**	104	34 a	1 591	70 a	2 467	30 c	724	136 a	4 887
St. Catharines (zones 1-2)	**	276	98 b	3 020	152 b	3 896	53 b	901	321 a	8 092
Zone 3	**	102	8 a	698	38 c	1 094	**	46	49 b	1 940
Zone 4	**	15	11 b	294	34 a	898	25 b	297	70 a	1 503
Niagara Falls (zones 3-4)	**	117	18 b	991	72 b	1 991	27 c	343	119 b	3 443
Zone 5	**	85	66 c	1 078	62 c	1 412	12 c	434	142 c	3 009
Zone 6	**	37	26 c	473	19 b	885	4 c	116	52 b	1 512
Zone 7	**	**	**	215	**	238	**	27	35 c	482
St. Catharines-Niagara (RMR)	24 d	517	225 b	5 778	322 a	8 422	97 b	1 821	669 a	16 538

3.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 1	**	**	6,6 b	6,8 b	7,4 c	7,8 b	**	13,6 c	7,3 b	8,0 b
Zone 2	**	**	4,7 b	4,6 b	4,6 b	4,7 b	5,1 c	5,9 b	4,8 a	4,9 a
St. Catharines (zones 1-2)	14,3 d	**	5,6 b	5,7 b	5,6 b	5,9 b	4,9 c	7,4 b	5,8 a	6,1 a
Zone 3	**	**	5,7 d	3,3 d	8,3 c	5,4 c	0,0 d	**	7,2 c	4,6 b
Zone 4	**	**	5,0 c	4,3 b	5,6 b	5,8 a	8,6 c	9,4 b	6,1 b	6,2 a
Niagara Falls (zones 3-4)	**	**	5,5 c	3,6 c	7,1 b	5,6 b	6,9 c	8,8 b	6,7 b	5,3 a
Zone 5	0,0 c	**	8,4 c	6,6 c	5,9 c	5,2 c	**	3,1 d	6,9 c	5,5 c
Zone 6	**	**	4,0 b	5,9 b	4,4 b	3,7 b	3,5 d	3,3 c	4,5 b	4,6 b
Zone 7	**	**	8,1 c	**	5,2 c	**	0,0 d	**	5,8 b	7,2 c
St. Catharines-Niagara (RMR)	11,1 d	8,5 c	6,0 a	5,6 a	5,9 a	5,5 a	5,9 b	6,4 b	6,1 a	5,7 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée¹ selon le nombre de chambres

RMR de St. Catharines-Niagara

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.05	oct.06	oct.05	oct.06	oct.05	oct.06	oct.05	oct.06	oct.05	oct.06
	à oct.06	à oct.07	à oct.06	à oct.07	à oct.06	à oct.07	à oct.06	à oct.07	à oct.06	à oct.07
Zone 1	**	++	2,1 b	1,4 d	2,6 b	1,3 d	**	**	2,2 c	1,1 d
Zone 2	2,0 c	5,7 d	3,5 c	1,8 c	2,8 a	2,0 b	5,0 d	++	3,2 b	1,8 b
St. Catharines (zones 1-2)	2,4 c	5,0 d	2,9 b	1,7 c	2,7 a	1,7 b	4,0 d	++	2,8 a	1,5 c
Zone 3	**	**	2,2 c	3,2 d	2,9 c	2,1 c	**	**	**	2,8 c
Zone 4	++	++	1,2 d	1,4 d	1,6 c	1,2 a	++	**	++	3,5 d
Niagara Falls (zones 3-4)	++	4,1 d	1,8 c	2,5 c	2,3 c	1,7 b	++	5,7 d	1,5 d	3,1 d
Zone 5	**	**	1,7 b	1,8 a	1,8 b	1,9 a	1,0 a	2,7 c	1,6 b	1,6 a
Zone 6	**	**	2,5 b	3,1 c	1,5 a	3,0 c	++	**	1,6 c	3,8 b
Zone 7	**	**	**	**	++	++	**	**	++	1,5 c
St. Catharines-Niagara (RMR)	1,9 c	4,3 d	2,4 a	2,0 a	2,3 a	1,9 a	2,1 c	2,7 c	2,1 a	2,1 a

(1) L'estimation du pourcentage de changement constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

a.i.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada*, dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province ainsi que dans les *Rapports sur le marché locatif* de différentes localités. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les données que la SCHL publie sur la variation des loyers dans les immeubles existants sont statistiquement significatifs, ce qui ne sera pas nécessairement le cas des chiffres résultant d'éventuels calculs effectués à l'aide des loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). En 2007, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Kelowna, Toronto et Vancouver.

DÉFINITIONS

F

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données d'octobre 2006 figurant dans les publications de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 de Statistique Canada. Toutes les données d'octobre 2007 figurant dans les publications de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles, ainsi que des ménages, des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatif

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions pour les deux années subséquentes.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : dhic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

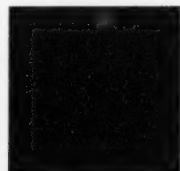
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!



Décembre 2007

- Couverture améliorée du marché locatif secondaire
 - *Rapports sur le marché locatif - Grands centres*

Amélioré

Juin 2007

- Enquête sur les logements locatifs – printemps
 - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants (Canada et provinces)*
 - *Statistiques sur le marché locatif*
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements*

Amélioré

Amélioré

Amélioré

Mai 2007

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants (Canada et régions)*
- *Survot du marché de l'habitation dans les régions du Nord*

Amélioré

Amélioré

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM :
 - Abbotsford
 - Kingston
 - Peterborough
 - Barrie
 - Guelph
 - Brantford

Début

Vous voulez en savoir plus?

La SCHL a amélioré ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!



Décembre 2007

- Couverture améliorée du marché locatif secondaire
 - *Rapports sur le marché locatif - Grands centres*

Abonnez-vous

Juin 2007

- Enquête sur les logements locatifs – printemps
 - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants (Canada et provinces)*
 - *Statistiques sur le marché locatif*
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements*

Abonnez-vous

Abonnez-vous

Abonnez-vous

Mai 2007

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants (Canada et régions)*
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord*

Abonnez-vous

Abonnez-vous

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM :
 - Abbotsford
 - Kingston
 - Peterborough
 - Barrie
 - Guelph
 - Brantford

Abonnez-vous

Vous voulez en savoir plus?

La SCHL a amélioré ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation